Société d'habitation Québec

L'habitat en bref

collection synthèse d'études et de recherches

N° 7

Novembre 2001

La revitalisation des quartiers anciens : un puissant stimulant socio-économique

INTRODUCTION

Le *Programme de revitalisation des vieux quartiers* (PRVQ) constitue un programme-cadre géré par la Société d'habitation du Québec (SHQ) auquel contribue la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Lancé au printemps 1996, le PRVQ a connu jusqu'à présent cinq phases. La première phase a débuté en avril 1996, la seconde a été lancée en avril 1997, la troisième en avril 1998, la quatrième en décembre 1999 et la cinquième et avant-dernière phase en décembre 2000. Le Plan d'action gouvernementale en habitation 1997-2002 prévoit sa reconduction jusqu'en 2001.

Le PRVQ a pour objectif premier de stimuler la rénovation résidentielle, au profit des ménages à revenu faible ou modeste occupant généralement des logements dans les vieux quartiers des grandes agglomérations du Québec. En plus de mettre l'accent sur la rénovation résidentielle, le PRVQ vise de façon complémentaire à créer un milieu de vie de qualité pour les habitants des vieux quartiers.

Le programme s'adresse exclusivement aux 31 villes-centres du Québec telles qu'elles sont définies par Statistique Canada, ainsi qu'à 12 autres municipalités aux prises avec une problématique importante de revitalisation de quartiers anciens. En exigeant un partenariat avec les villes comme condition d'application, il cherche à créer un impact significatif sur la revitalisation des vieux quartiers des municipalités ciblées et à maximiser l'effet des crédits gouvernementaux.

Chacune des municipalités participantes est tenue de rédiger un programme de revitalisation qui lui est propre. Cette latitude dans la gestion du PRVQ s'accompagne d'un partage égal du financement public entre la SHQ et les villes participantes ; ainsi, ce programme revêt un caractère innovateur et décentralisé.

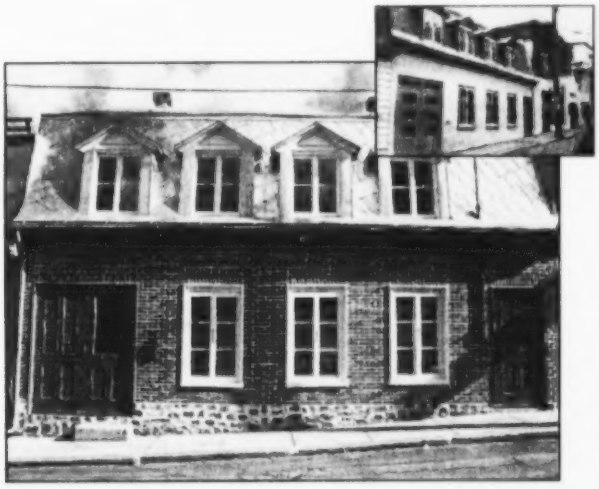
La SHQ a effectué une évaluation du PRVQ portant sur les interventions réalisées au 31 mars 1999. L'évaluation a été effectuée en étapes. La première étape consistait à analyser les données factuelles disponibles à la SHQ, alors que les deuxième et troisième étapes de cette évaluation ont nécessité la réalisation de deux enquêtes au cours de l'automne 1999. La première enquête a été effectuée auprès des 43 municipalités ciblées par le PRVQ, alors que la seconde a été réalisée auprès de 1 487 locataires et propriétaires dont les logements ont été rénovés.

ANALYSE DES DONNÉES FACTUELLES

Des travaux portant avant tout sur la remise en état de logements et le recyclage

Tel que prescrit dans ce programme-cadre, la majeure partie de l'aide financière publique en provenance de la SHQ et des municipalités a été affectée à des travaux de rénovation résidentielle du volet 1 du PRVQ (voir la description du programme en encadré). C'est ainsi que 90 % des subventions ont été versées dans le cadre de ce premier volet, dépassant donc les 85 % exigés.

Toujours dans le cadre du volet 1 du programme, la SHQ exige aussi qu'un minimum de 60 % du budget total qu'elle alloue à une municipalité soit consacré à des activités de remise en état de logements et de recyclage. Cette exigence minimale a été grandement atteinte puisque 71 % des sommes payées par la SHQ et les municipalités ont été utilisées pour réaliser ces deux types d'activités.



25 943 logements touchés

En date de novembre 2000, soit quatre ans et demi après le lancement de ce programme, 25 943 logements ont été remis en état, rénovés, recyclés ou construits. Le coût moyen par logement a été de 27 482 $. De ce montant, 5 928 $ représentent l'aide financière gouvernementale et municipale moyenne par logement et 21 554 $ la contribution moyenne des propriétaires par logement.

Des investissements importants de la part des propriétaires

La réussite de ce programme dépend largement de l'investissement des particuliers, dont la contribution totale, en date de novembre 2000, équivaut à 78 % de toutes les sommes dépensées dans le cadre du PRVQ. D'ailleurs, lors du sondage effectué auprès des propriétaires-occupants à l'automne 1999, plus de 60 % de ceux-ci ont révélé que la disponibilité d'une subvention a motivé leur décision de réaliser des travaux en participant au programme. Le financement public a donc fourni l'incitatif nécessaire pour la réalisation de la majorité des projets de revitalisation du PRVQ.

DESCRIPTION DU PROGRAMME

Le *Programme de revitalisation des vieux quartiers* s'adresse essentiellement aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs de bâtiments résidentiels situés dans les quartiers ciblés par les villes participantes. Pour chaque dollar investi par la municipalité, le gouvernement verse aussi un dollar. Il est prévu que le propriétaire doit assumer au moins le tiers du coût des travaux.

Le PRVQ comprend trois volets : la rénovation résidentielle (volet 1) ; la mise en valeur du quartier (volet 2) ; la conservation du patrimoine (volet 3).

Règle générale, un minimum de 85 % des subventions allouées dans le cadre de ce programme doivent être consacrées à des interventions prévues dans le premier volet de ce programme. Les 15 % des subventions qui peuvent être allouées au deuxième volet permettent aux municipalités de consacrer une portion de la subvention gouvernementale et municipale à des travaux d'amélioration de quartier. Exceptionnellement, ce pourcentage peut être augmenté à 25 %, dans le cas précis où l'activité vise la protection ou la mise en valeur d'un immeuble présentant des aspects architecturaux ou patrimoniaux particuliers.

Pour les activités reliées au volet 3, soit la conservation du patrimoine, une enveloppe budgétaire de 2 M$ a été entièrement réservée dans chacune des phases du PRVQ, à partir de la seconde phase. Pour l'administration de ce volet, la SHQ s'est associée avec le ministère de la Culture et des Communications.

RÉSULTATS DES ENQUÊTES

Des besoins de revitalisation qui demeurent importants

Entre avril 1996 et mars 1999, les 32 villes participantes ont reçu 10 338 demandes. En octobre 1999, 4 599 de ces demandes avaient été acceptées en fonction des budgets disponibles et leurs projets étaient complétés et payés. Le nombre important de demandes témoigne des besoins qu'il reste à satisfaire et aussi de l'intérêt qu'ont les propriétaires à procéder avec l'aide gouvernementale à l'amélioration de la condition de leurs logements dans les vieux quartiers.

Des retombées positives sur le nombre de logements

La majorité des municipalités participantes affirment que le nombre d'unités de logement a augmenté (43 %) ou est demeuré le même (41 %). Il semble donc que les interventions du PRVQ dans ces quartiers contribuent à assurer une stabilité, voire un accroissement du nombre de logements.

Stabilisation du nombre de commerces et de services

Les trois quarts des municipalites participantes estiment qu'il n'y a pas eu de régression dans le nombre de commerces et de services depuis la mise en oeuvre du PRVQ.

Des investissements privés substantiels

Selon la majorité des municipalités participantes, le PRVQ a entraîné une croissance de l'investissement privé dans les quartiers ciblés, en raison essentiellement des sommes importantes investies dans les travaux de rénovation.

Un effet marqué sur la qualité de vie du quartier

La perception qu'ont les municipalités participantes à l'égard de l'effet qu'engendre le PRVQ sur l'amélioration de la qualité de vie au sein des quartiers ciblés est très positive. Ce sont 93 % des municipalités participantes qui témoignent ainsi.

Des ménages aidés ayant des revenus nettement inférieurs à la moyenne

D'après les résultats de l'enquête effectuée auprès des locataires et des propriétaires ayant bénéficié du PRVQ (jusqu'en mars 1999), 44 % des ménages sondés avaient un revenu inférieur à 25000$, alors que ce pourcentage était de 33 % pour l'ensemble du Québec. Chez les locataires, qui constituent 80 % de l'ensemble des ménages aidés par ce programme, 60 % avaient un revenu inférieur à 25000$, alors que chez les propriétaires-occupants, seulement 23 % ont déclaré un revenu inférieur à 25000$.

Des répercussions modestes sur le coût des loyers

Les locataires qui habitaient déjà leur logement avant les travaux ont connu une augmentation moyenne de 20$ du coût mensuel de leur loyer. Les travaux de rénovation ont eu par contre l'effet d'éliminer quelques logements très économiques : 18 % des gens payaient 300$ ou moins pour se loger avant les travaux, alors que cette proportion n'est plus que de 12 %. Plus de la moitié des logements demeurent toutefois abordables, puisque 54 % des locataires enquêtés paient un loyer mensuel de 450$ ou moins. À Québec, le coût moyen d'un loyer dans les quartiers ciblés est de 441$; à Montréal, il est de 474$, alors qu'ailleurs en région il se chiffre à 499$.

Une grande stabilité chez les propriétaires

Plus de 81 % des propriétaires d'un ou de plusieurs logements rénovés occupaient le même domicile avant les travaux. Ce pourcentage s'élève à 97 % à l'extérieur des villes de Montréal et de Québec. Cette observation permet de conclure qu'il n'y a pas eu de phénomène de substitution de nouveaux propriétaires plus riches en remplacement d'anciens occupants. Parmi les propriétaires-occupants qui louent des unités d'habitation, 83 % considèrent que le PRVQ a eu peu ou pas d'effet sur le taux d'occupation de leur immeuble.

Un taux de mobilité variable des locataires selon les régions

Globalement, près de 60 % des locataires occupaient le même logement avant et après les travaux de rénovation. Il ressort par contre que, dans les grands centres urbains de Montréal et de Québec, la mobilité est plus marquée qu'en région où il existe davantage de stabilité quant au nombre d'années d'occupation des logements.

Un taux de satisfaction élevé à l'égard des conditions de logement

Les propriétaires sont plus satisfaits que les locataires des améliorations apportées à leur unité de logement. Néanmoins, ces derniers estiment, dans une proportion de 74 %, que leur situation s'est améliorée à la suite de ce programme.

Un effet plutôt positif sur la qualité de vie dans le quartier

En fonction des différents aspects de la vie de quartier qui ont été examinés, tels la sécurité, l'environnement physique, la proximité des commerces et des services, le taux de satisfaction est très positif, autant chez les locataires que chez les propriétaires, variant de 72 % à 80 %. Dans l'ensemble, 42 % des gens affirment que leur quartier s'est amélioré, 46 % considèrent qu'il n'y a eu aucun changement et 8 % perçoivent une détérioration.

CONCLUSION

L'évaluation du PRVQ a révélé que les sommes payées et les travaux effectués ont contribué essentiellement à améliorer le stock de logements existants dans les vieux quartiers ciblés.

La contribution financière très marquée des propriétaires, qui représente 78 % de toutes les sommes investies, alors que le programme prévoyait une contribution minimale de 33 %, atteste de l'importance capitale que représentent les investissements privés dans la revitalisation. De plus, ce constat témoigne du rôle du programme en tant que stimulant socio-économique.

Selon le sondage, 60 % des locataires aidés par ce programme ont des revenus inférieurs à 25 000 $, alors que c'est 44 % de tous les ménages ayant bénéficié du PRVQ qui affichent un tel profil. Ceci témoigne du fait que ce programme rejoint, comme souhaité, une bonne proportion de ménages défavorisés.

Les municipalités participantes de même que les propriétaires et les locataires interrogés considèrent que ce programme a eu un impact positif sur la qualité de vie du quartier. Les effets d'entraînement de ce programme sur les commerces et les services demeurent jusqu'à présent mineurs, et il n'y a pas eu régression de leur nombre.

Le PRVQ n'a pas provoqué d'effets indésirables qui pouvaient être à craindre, telles des hausses de loyers, des baisses du taux d'occupation, l'augmentation du nombre de déménagements, la fuite des clientèles défavorisées ou encore une tendance des propriétaires à vendre leur immeuble après les travaux.

Les interventions menées jusqu'au 31 mars 1999 dans le cadre du PRVQ ont donc été cohérentes avec l'objectif général de ce programme qui est d'améliorer le cadre de vie des populations à revenu faible ou modeste dans les quartiers ciblés des grandes agglomérations du Québec.

TITRE DE LA PUBLICATION

Évaluation du programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ).
Société d'habitation du Québec. Mars 2000.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société :

Succursale de Québec **Tél. : (418) 646-7915**

Succursale de Montréal **Tél. : (514) 873-9611**

ou sur son site Internet : **www.shq.gouv.qc.ca**

AUTEURS

Christine Herman, avec la collaboration de **Mario Montégiani** et **Céline Giguère**.

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole, responsable de l'Habitation, sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Dépôt légal – 2001
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN 1495-9526

© Gouvernement du Québec